

Informe sobre la actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos

Precio de oferta de
venta de terrenos
y de
alquiler de locales

julio de 2002



El presente informe ha sido elaborado por el **CEDEM**, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Dirección: Matías Kulfas

Coordinación: Elina López

Consultores: Laura Abramovsky, Fernando Alvarez de Celis, María Agustina Briner, Santiago Juncal, Héctor Rubini, Paulina Seivach y Marcelo Yangosian

Asistente: Verónica Simone

El presente estudio tiene la intención de identificar los precios de venta de los terrenos ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires y de los precios de alquiler de los locales instalados en el ámbito urbano. Los valores de estos inmuebles permiten obtener una referencia más respecto a la actividad inmobiliaria en la ciudad y las disparidades que se producen entre las distintas áreas de la ciudad. Este relevamiento se está realizando desde el mes de diciembre de 2001.

Metodología

Para realizar el estudio del valor de venta de terrenos y el alquiler de locales en la ciudad de Buenos Aires se realizó un relevamiento durante el mes de junio de 2002. Para ello, se obtuvo información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones y superficies y el costo de los mismos. Toda esta información se extrajo de los suplementos clasificados de los diarios Clarín y la Nación, más los datos proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Segundamano y un listado de inmobiliarias que informaron de sus ofertas. En los casos en donde algún dato estuviera incompleto o los valores hacían dudar de su veracidad, se procedió a comunicarse con el oferente con el fin de completar la información y evacuar las dudas que pudieran existir. Este relevamiento se viene realizando desde diciembre de 2001 con una periodicidad de tres meses.

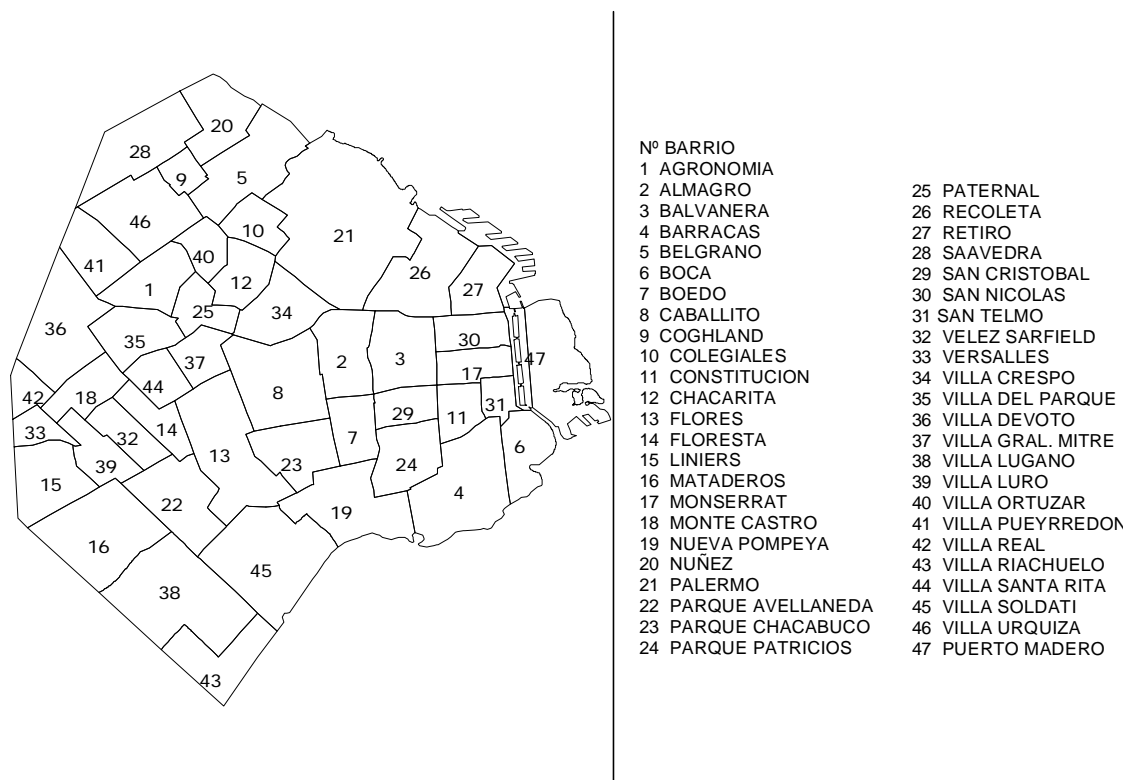
El precio de los lotes se establece a partir de terrenos que no poseían construcciones al momento del relevamiento. Sin embargo, los lotes analizados en este trabajo pueden en algunos casos poseer construcciones. En el caso que se detectara que dichas construcciones superaban aumentaba el valor del lote eran retiradas del registro. Sin embargo, muchos de los lotes ofrecidos poseían construcciones para demoler y así utilizar el terreno. Además, en algunos barrios se ofrecía lotes con viviendas unifamiliares en donde se informaba que la vivienda se podía demoler, pagando solo el valor del terreno o se podía reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. Así, si bien la Ciudad de Buenos Aires tiene gran cantidad de edificaciones, se considera al valor del suelo, cuando el valor de lo construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

Luego de obtenida toda esta información, se procedió a georreferenciar la totalidad de los inmuebles utilizando para ello un SIG que localiza cada lote a partir de la dirección de los mismos. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros datos espaciales. Asimismo, se agrupó la información por barrios con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla estos valores. Esta técnica permitió vincular los terrenos con las zonas del código

¹ Un ejemplo típico en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

de Planeamiento Urbano a tal fin de apreciar de que manera influye la regulación en el precio de los terrenos.

Mapa Nº 1. Barrios de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: CEDEM, Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA.

Además, y observando que el precio de los terrenos varían por tamaño, se agruparon los lotes en cinco tramos de superficie con el fin de determinar la variación del valor. Los cinco tramos considerados abarcan terrenos de: 50 a 200 m², de 200 a 500 m², de 500 a 750 m², de 750 a 1000 m² y de más de 1.000 m². Lo mismo sucede con los precios de alquiler de los locales, por ello se han agrupado sus valores en 5 tramos que van de 1 a 20 m², de 20 a 50 m², de 50 a 100 m², de 100 a 500 m² y de más de 500 m².

Asimismo, cuando se indica el precio de los inmuebles, nos referimos al precio de oferta, que sin embargo no reflejan plenamente el valor real de los inmuebles. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

Resultados obtenidos

EL PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE JUNIO DE 2002

En el relevamiento efectuado en el mes de junio se contabilizaron unos 107 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. En tal sentido, el precio promedio del m² registrado es de 809 pesos, hallándose un precio máximo de 3117 pesos el m² y un mínimo de 205 pesos por m². Estos 107 terrenos sumaban 52.307 m² de suelo urbano, con lotes de dimensiones que van desde los 85 m² hasta los 3650 m².

El relevamiento efectuado permite evidenciar un aumento en el valor promedio de los terrenos en pesos por m² desde el mes de diciembre. Así, el valor promedio pasó de 555 pesos en el mes de diciembre a 809 pesos en el mes de junio, aumentando un 17% de diciembre a marzo y un 24% de marzo a junio, observándose un incremento del 45% en el primer semestre de 2002. Sin embargo, si se analiza el precio en dólares se observa una contracción del 61% entre los meses de diciembre y junio

Cuadro 1

Precio promedio de terrenos por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	variación (%)	Precio del suelo (U\$S)	variación (%)
diciembre	555		555	
Marzo	652	17,48	272	-51,1
Junio	809	24,08	213	-21,6

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al mismo tiempo, si se analiza el precio promedio de 23 terrenos que fueron ofrecidos en el mes de diciembre y en mes de junio se aprecia que la variación ronda el 43,3%, próximo a la variación total relevada. Estos 23 terrenos promediaban un valor de venta de 462 pesos en el mes de diciembre y alcanzaban un precio de venta de 661 pesos en junio de 2002. En este caso, se aprecia una depreciación en dólares del 63% para estos inmuebles. Aunque contando la inflación a partir del Índice del Precio al Consumidor (28,4%) el aumento de los terrenos fue un 15% superior.

El valor de los precios del m² varia además según las dimensiones del terreno, sin embargo el valor varia principalmente por la localización y por sus potencialidades de edificación. En tal sentido, los mayores precios se observaron en terrenos de entre 750 y 1.000 m² ubicados en la zona norte de la Ciudad, mientras que los

menores precios se registraron en lotes de entre 200 y 500 m² localizados principalmente en los barrios residenciales del oeste de la Ciudad.

Cuadro 2
Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de junio de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

M ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
50-200	21	840,78	2660	255,26
200-500	59	772,82	3117,41	205,29
500-750	11	826,55	1521,15	384,62
750-1000	6	971,72	1806,45	411,76
Más de 1000	10	802,45	1944,44	232,63
Total	107	809,76	3117,41	205,29

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el cuadro 3 permite apreciar que los mayores valores se registran en los barrios del centro de la Ciudad, promediando los 2.240 pesos el m². También en la zona norte se registran precios superiores a la media de la Ciudad que alcanzan los 1.524 pesos el m², mientras que en el oeste y en el sur² los valores son inferiores a la media de la Ciudad.

Cuadro 3

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios por m² por barrio, en el mes de junio de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

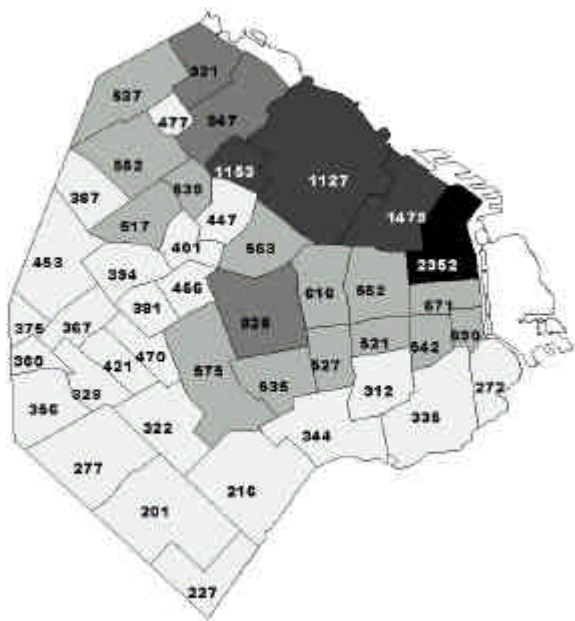
	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MAXIMO.	PRECIO MINIMO.
Zona Centro	5	2240,6	2826,46	673,08
Zona Norte	17	1524,25	3117,41	492,87
Zona Oeste	57	607,28	1798,90	243,78
Zona Sur	28	576,19	1830,77	205,29

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

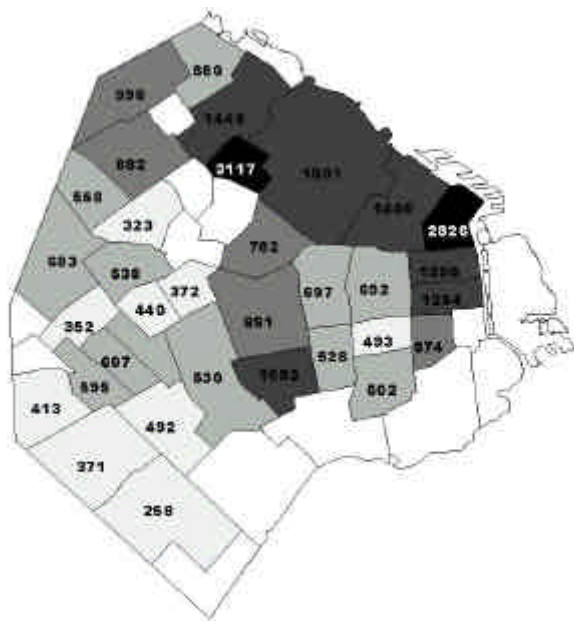
² En el relevamiento del mes de junio no se relevaron ofertas de los cinco barrios próximos al Riachuelo, (área en donde se registran los precios más bajos de la Ciudad) por lo que el precio promedio fue menor en diciembre al registrado en junio ya que en ese relevamiento se hallaron terrenos en esta zona.

Mapa 2. Valor promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de diciembre



valor promedio del m² en el mes de junio

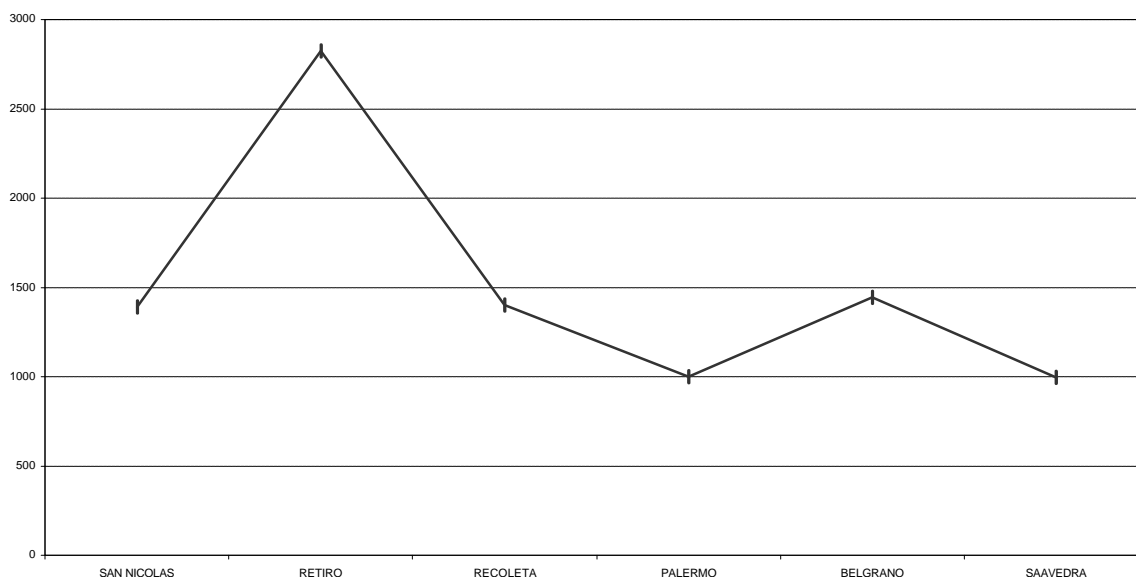


Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Así, al observar los mapas con el valor promedio del m² en la Ciudad de Buenos Aires, se aprecia el mismo patrón de distribución de los precios del suelo, alcanzándose los mayores valores en el centro y norte de la Ciudad y encontrándose un área de buena valorización en los barrios de Caballito, Parque Chacabuco y Flores. En el sur y en el oeste de la Ciudad se registran los valores más bajo, siendo el sudoeste el área con menor valor del m² en la Ciudad. Asimismo, en el mes de junio no se relevaron valores de oferta en 6 barrios de la zona sur de la Ciudad (lo que no significa que no halla tierra disponible en este sector) sino por el contrario la falta de demanda lleva a los dueños de estos lotes a no efectuar ofertas por los medios que se efectuó el relevamiento (ver metodología) Asimismo, en los barrio que se localizaron la mayor cantidad de ofertas en este último mes se observan sobre los barrios donde históricamente se produce la mayor demanda (barrios de Belgrano y Caballito).

En este sentido, si se analiza el precio del m² en el eje norte de la Ciudad (ver gráfico1) se observa que en el mes de junio los mayores valores promedios se registraron en el barrio de Retiro, descendiendo en los barrios de Recoleta y Palermo, para volver a aumentar en el barrio de Belgrano en donde el valor promedio ronda en los 1500 pesos el m². De esta forma en todos los barrios del eje norte los valores promedios superan a la media de la Ciudad.

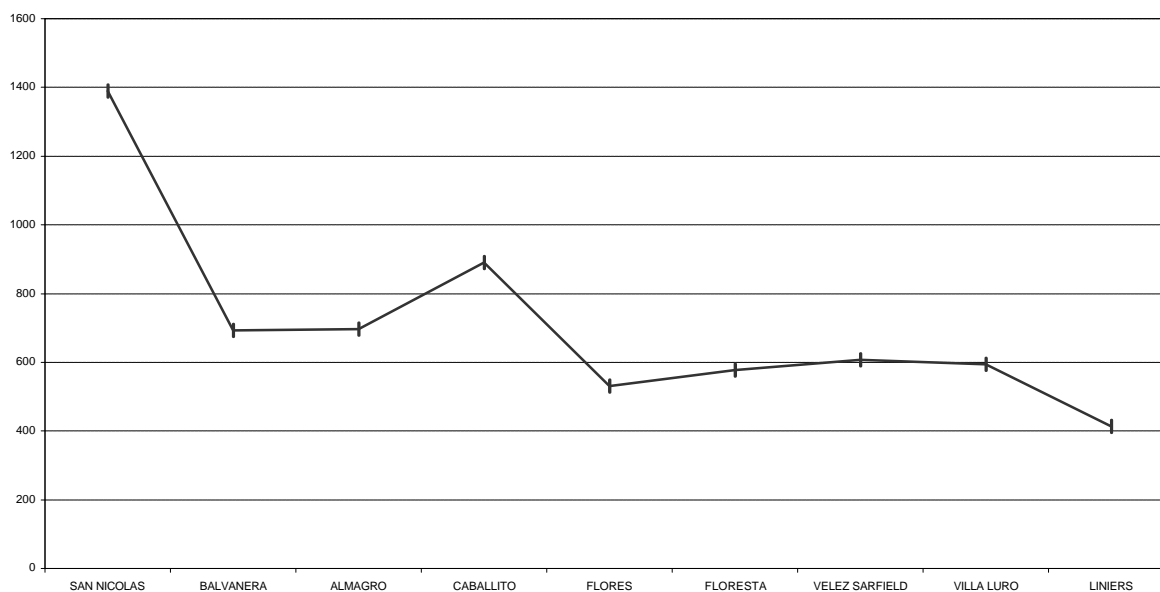
Gráfico 1. Distribución del valor del m² en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de junio.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En la zona oeste, también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, registrándose los mayores valores promedios en el barrio de Caballito. Además de registrarse un valor bastante homogéneo desde Flores hasta Liniers (barrio en donde se registran los precios más bajo de la zona oeste).

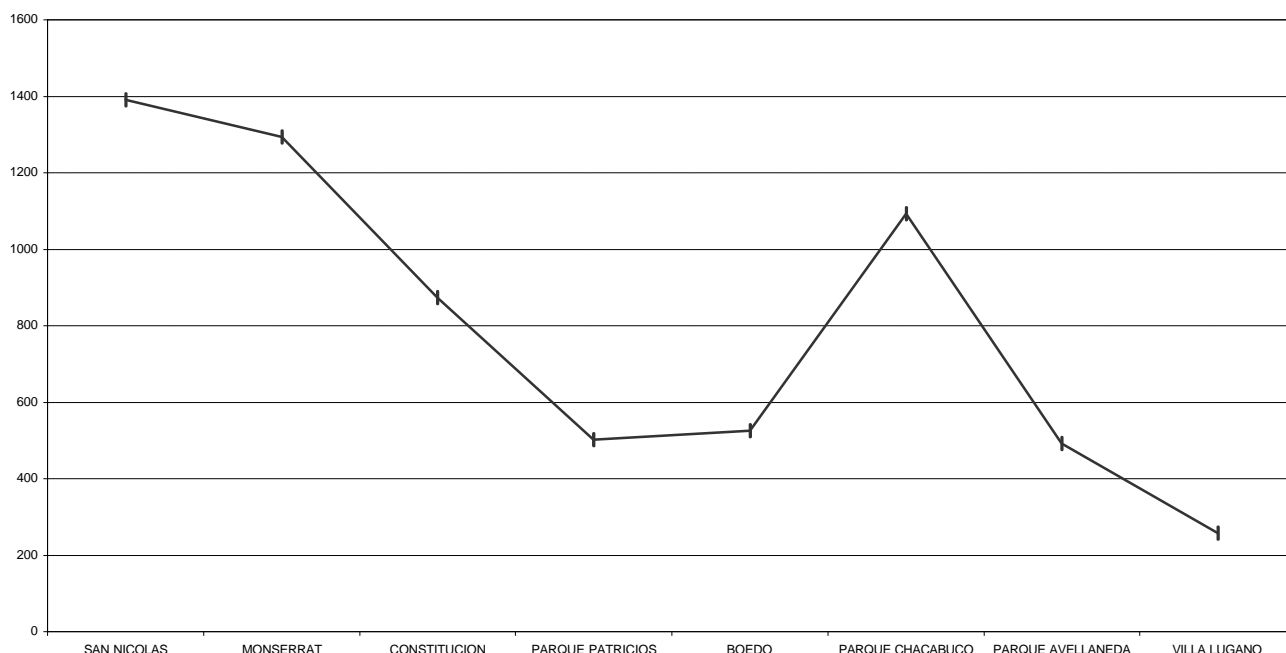
Gráfico 2. Distribución del valor del m² en la zona oeste de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de junio.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta a la zona sur (sin contar los 6 barrios próximos al Riachuelo) se aprecia un descenso de los precios notorio hacia la periferia, con excepción del barrio de Parque Chacabuco en donde el precio promedio supera a la media de la Ciudad.

Gráfico 3. Distribución del valor del m² en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en el mes de junio.



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

LOS USOS DEL SUELO EN EL PRECIO DE LOS LOTES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En esta parte del informe se analiza el valor de los terrenos a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros en el análisis del precio del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se advierte una correlación positiva entre los usos del suelo y el valor del mismo. En tal sentido, es notable que los mayores precios de oferta corresponden a valores incluidos dentro del distrito Central (APH1, C2 Y C1). El distrito residencial que presenta el precio más elevado es el distrito R2a2, este distrito es de carácter residencial con alto grado de consolidación y densificación. Este distrito posee un factor de ocupación del suelo (FOT) de 2,5 siendo sólo superado en los distritos residenciales por el R2a I cuyo FOT es 3. Asimismo, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo residencial descenden los

valores promedios, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el valor del precio.

Asimismo, en el cuadro 4 se aprecia dos distritos U20 y U23 que corresponden a los barrios Nuevo Colegias y Nuevo Belgrano en donde el Código de Planeamiento Urbano otorga distintas zonificaciones para el desarrollo de estos barrios.

Cuadro 4

Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios por m², en el mes de junio de 2002, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.

CPU	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MAXIMO	PRECIO MINIMO
APH1	1	2505,26	2505,26	2505,26
C2	2	2108,27	2826,46	1390,07
C1	1	1806,45	1806,45	1806,45
R2a II	20	1281,09	2987,17	570,95
U23	1	1132,16	1132,16	1132,16
R2a I	6	1082,94	1944,44	322,92
U20	3	1052,40	1521,15	492,87
C3 I	10	912,01	1268,36	411,76
C3 II	15	730,77	1035,62	433,33
R2b I	19	714,92	3117,41	232,63
E3	9	592,27	973,91	323,33
R1b I	1	577,37	577,37	577,37
E1	1	564,34	564,34	564,34
R2b II	13	540,09	746,14	255,26
R2b III	4	378,44	461,43	308,88
E2	1	205,29	205,29	205,29

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

EL PRECIO DE ALQUILER DE LOCALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN EL MES DE JUNIO DE 2002

El relevamiento efectuado permitió relevar 345 locales en la ciudad de Buenos Aires ofertados durante el mes de junio de 2001, cuyas dimensiones oscilaban entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 680 m², lo que promediaba unos 105 m² por local para alquilar. En lo que respecta al valor de alquiler, este fue examinado por m², lo que permitió tomar un valor homogéneo de análisis. Así, para el total de locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires en junio de 2002 el valor del m² promedio era de \$18,91, oscilando en un máximo de \$151.16 y un mínimo de \$1,25. Esta dispersión en los precios se debe a varios fenómenos, en primer termino y como se observa en el Cuadro 6, el valor de alquiler varia según

el tamaño del local. En los locales de menor dimensiones los precios promedio por m² son mas elevados que los locales de grandes dimensiones. Así, mientras que en los locales de 1 a 20 m² el valor promedio del m² ronda los \$26, en los locales de más de 500 m² los precios de alquiler alcanza los \$ 4 el m². Estas variaciones se observan tanto en el precio promedio como en el precio máximo y mínimo cuando consideramos las dimensiones de los locales.

Cuadro 5
Precio promedio de locales en alquiler por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (\$)	variación (%)
diciembre	12,72	
marzo	12,89	1,34
junio	18,18	41,04

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

Al analizar el precio promedio del m² entre diciembre y junio, se aprecia una variación que ronda el 1,34% entre diciembre y marzo y el 41.04% entre marzo y junio. Sin embargo, si analizamos el valor de los locales en alquiler en aquellos que fueron registrados en el mes de diciembre y todavía están en alquiler el precio a aumentado un 23.51% desde el mes de diciembre, pasando en promedio de \$ 15,71 el m², a \$ 18,71 el m². En tal sentido, el mayor incremento en el resto de los locales esta influenciada por una mayor oferta en las zonas de mayor valor y por ende de mayor demanda potencial.

Cuadro 6
Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en junio de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

M ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
10,-20	22	26,07	50,00	10,00
20,1-50	118	24,39	151,16	5,56
50,1-100	90	17,89	120,37	2,27
100,1-500	109	10,87	93,75	2,00
501-680	6	4,19	9,26	1,25
TOTAL	345	18,18	151,16	1,25

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

En lo que respecta al valor de oferta a partir del mapa 2 se puede observar que los mayores precios promedios se producen en la zona del centro político - administrativo de la Ciudad donde alcanzan valores promedios cercanos a los 25 pesos el m². Asimismo, en la zona norte los valores promedios alcanzan los 22 pesos el m² siendo superior que los localizados la zona oeste y en la zona sur de la Ciudad en donde relevaron precios promedios próximos a los 11 pesos el m².

Cuadro 7

Distribución de la cantidad de locales ofrecidos, por m², en el mes junio de 2002. Ciudad de Buenos Aires.

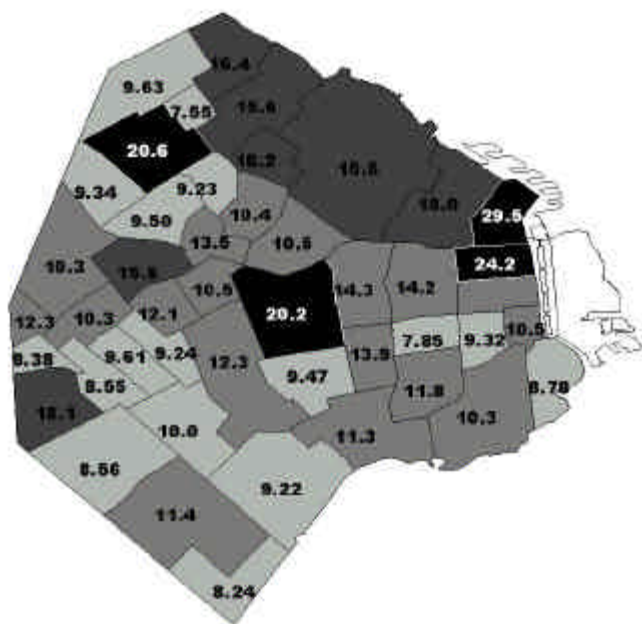
	CANT. OFERTAS	PRECIO PROMEDIO	PRECIO MAXIMO	PRECIO MINIMO
Zona Centro	47	24,58	120,37	5,63
Zona Norte	118	22,02	151,16	4,57
Zona Oeste	144	11,27	86,84	1,25
Zona Sur	35	11,30	54,17	2,00

Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

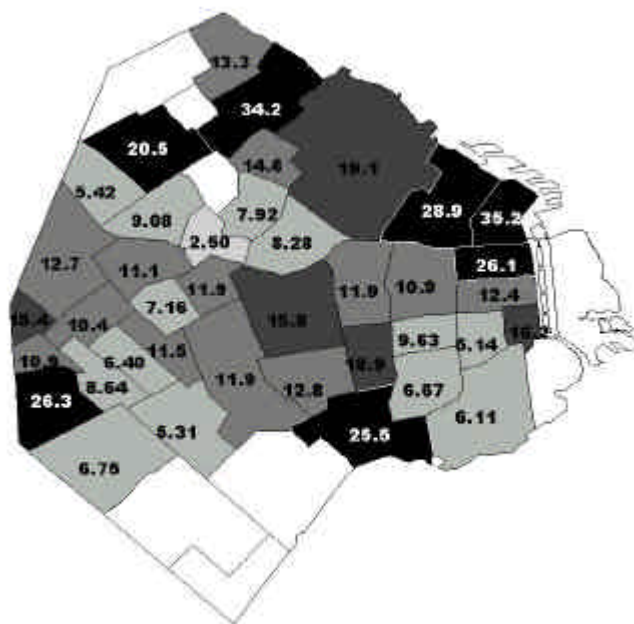
Así, si analizamos la distribución geográfica del valor de los locales comerciales entre el mes de diciembre y el mes de junio de 2002 se puede apreciar que en términos generales se observan el mismo patrón de distribución. Sin embargo, en el relevamiento del mes de junio (y producto de un menor numero de casos) es posible identificar las áreas comerciales de la Ciudad. En el mapa del mes de junio se aprecia valores elevados en los barrios de Nueva Pompeya, Liniers, Belgrano y por supuesto en el área central de la Ciudad.

Mapa 3. Valor promedio del m² de locales en alquiler en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

Valor promedio del m² en el mes de diciembre



valor promedio del m² en el mes de junio



Fuente: CEDEM. Secretaría de Desarrollo Económico. GCBA. En base a relevamiento propio.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

- El relevamiento permite evidenciar un aumento de los precios en pesos tanto en lo que respecta a la venta de terrenos como en lo que concierne al alquiler de locales. Sin embargo, en estos últimos el aumento fue menor debido a que está mayormente vinculado con la actividad económica de la Ciudad.
- Asimismo, en lo que respecta a los precios de los inmuebles se destaca la importancia de los factores de localización para determinar el valor inmueble. En tal sentido, en el centro y en el norte de la Ciudad se aprecian los mayores precios de oferta, mientras que en la zona sur se registran los menores valores.
- En la Ciudad de Buenos Aires parece más que evidente la correlación del precio del suelo con las características económicas de cada territorio de la urbe. Además, la segregación socioterritorial crea espacios con alta valorización residencial mientras que determina el escaso valor de las otras áreas. Al mismo tiempo que el ordenamiento territorial (y las actividades que se permiten en cada superficie) permite una mayor valorización en los

distritos comerciales y residenciales, mientras que en los distritos industriales se corroboraron los menores valores del suelo.

- La distribución no es tan uniforme en todos los ejes, ya que se encuentran algunas zonas de mayor valorización que no responden exclusivamente al parámetro de la distancia. Tal el caso de los barrios de Flores, Caballito y Villa Devoto, en donde el proceso de segregación socioterritorial permite encontrar precios más elevados que para el resto del área circundante.
- En lo que respecta al precio de alquiler de los locales en la Ciudad de Buenos Aires. Se aprecia, en primer lugar, que el valor de un local está relacionado con factores intrínsecos, especialmente el tamaño y con factores extrínsecos, dados especialmente por la ubicación y localización de los mismos. Estas dos variables interrelacionadas estarían en primera instancia, determinando el precio (en este caso de alquiler) de los locales. En este sentido, en el relevamiento del mes de junio se aprecia una correlación positiva entre el precio de alquiler y las zonas comerciales más dinámicas de la Ciudad.